

Département de l'Allier
Arrondissement de Montluçon

République Française
Liberté - Égalité - Fraternité

Montluçon Communauté
Séance du 30 novembre 2021

Délibération n° 21.730

**Droit de préemption urbain : institution du
droit de préemption renforcé sur le périmètre
du secteur protégé (SPR) et des OPAH de la
Ville de Montluçon**

Rapporteur : M. Frédéric LAPORTE, Président

Vu les articles L 210-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

Vu l'article L 300-1 du Code de l'urbanisme,

Vu l'article L 211-2 du Code de l'urbanisme,

Vu l'article L 211-4 du Code de l'urbanisme,

Vu l'article L 5211-57 du Code général des collectivités territoriales,

Vu l'avis favorable rendu par le Conseil municipal de la commune de Montluçon,

Considérant que le droit de préemption urbain a été instauré sur le territoire de la Ville de Montluçon dans les zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme,

Considérant que la compétence liée à l'exercice du droit de préemption a ensuite été transférée de plein droit à la Communauté d'Agglomération Montluçon Communauté,

Considérant que le droit de préemption urbain peut être exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations d'aménagement mais aussi de la constitution de réserves foncières nécessaires à la réalisation de ces opérations, telles que ces opérations sont définies à l'article L 300-1 du Code de l'urbanisme. Les biens susceptibles d'être préemptés sont les immeubles ou ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble bâti ou non bâti, essentiellement.

Considérant cependant que l'article L. 211-4 du Code de l'Urbanisme énumère les mutations qui échappent au champ d'application du droit de préemption urbain simple, notamment la cession de la majorité des parts sociales d'une société civile immobilière, ainsi que l'aliénation de lots constitués par un local d'habitation, professionnel ou mixte, compris dans un bâtiment soumis au régime de la copropriété depuis plus de dix ans, la cession de parts ou d'actions de sociétés donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, professionnel ou mixte assortis de locaux acces-

soires, l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant quatre ans à compter de son achèvement.

Considérant que le droit de préemption simple actuellement en place en zones U et AU ne permet pas d'agir sur un certain nombre de biens, qui lui échappent de droit, en particulier les lots de copropriété, tout particulièrement dans l'hyper-centre de Montluçon, où le bâti est essentiellement composé d'immeubles divisés en appartements, ayant pour effet de priver la collectivité de la possibilité de préempter.

Considérant que cette restriction constitue un obstacle à la réalisation d'opérations d'aménagement, tout particulièrement au sein du périmètre de protection du patrimoine historique (SPR) et au sein des périmètres visés par une opération d'amélioration de l'habitat (OPAH), susceptible d'empêcher la réalisation des objectifs portés par la Ville de Montluçon dans ces secteurs, en termes de préservation du patrimoine ou de résorption de l'habitat insalubre ou dégradé.

Considérant que les mutations de biens et droits immobiliers visées par l'article L 211-4 du Code de l'urbanisme qui échappent au droit de préemption peuvent être soumises par exception à ce droit dès lors qu'est institué un droit de préemption dit renforcé, par délibération motivée de la commune.

Considérant qu'il est nécessaire que la commune de Montluçon mette en place un droit de préemption renforcé pour lui permettre de réaliser les objectifs visés par la protection patrimoniale instituée à travers le SPR, ainsi que les objectifs portés par les deux OPAH sectorisées en hyper-centre d'une part (OPAH dite Rive-Droite), et en Ville-Gozet d'autre part (OPAH dite Rive-Gauche).

Considérant en outre que l'institution d'un droit de préemption renforcé sur ces secteurs ciblés de la commune de Montluçon permettra d'apporter une connaissance élargie du marché des mutations immobilières, et de mettre à disposition de la collectivité un outil plus complet de la maîtrise foncière.

Considérant qu'il convient de fixer au 1^{er} janvier 2022 la date à partir de laquelle s'appliquera le droit de préemption renforcé, dès lors que la déclaration d'intention d'aliéner aura été déposée après cette date.

Après avis de la Commission Planification Urbaine du 3 novembre 2021, et du Bureau communautaire du 23 novembre, il est proposé au Conseil communautaire :

- d'instituer sur le territoire de la commune de Montluçon un droit de préemption renforcé sur le périmètre du SPR, ainsi que sur celui des deux OPAH sectorisées en hyper-centre d'une part (OPAH dite Rive-Droite), et en Ville-Gozet d'autre part (OPAH dite Rive-Gauche) ;
- d'appliquer le droit de préemption renforcé ainsi institué à compter du 1^{er} janvier 2022, dès lors que la déclaration d'intention d'aliéner aura été déposée après cette date.

Votée à l'unanimité

Au registre sont les signatures
pour extrait conforme

Le Président du Conseil Communautaire,
Frédéric LAPORTE